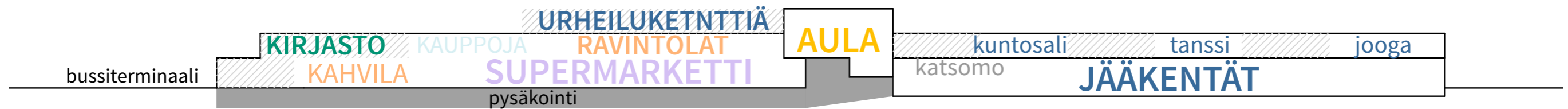


KIVISTÖN PALVELUKESKITTYMÄ

MONIPUOLINEN KESKUSTA
MONIPUOLISELLE KAUPUNGILLE



KONSEPTI

Perinteisten kauppakeskusten markkina on pääkaupunkiseudulla tullut täyteen (Suomen Kauppakeskusyhdistys/YLE elokuu 2020). Sijainnin merkityksen lisäksi tarjonnan monipuolisuus korostuu. Muoti, ruoka, sisustaminen ja tekniikka eivät yksin riitä, vaan lisäksi saman katon alta pitää löytyä terveys- ja muutkin palvelut (YLE, elokuu 2020)

Kauppakeskusyhdistyksen tilastot tukevat näkemystä, jonka mukaan suurten kauppakeskusten lisärakentaminen ei enää ole järkevää. Palvelut on nyt sovittava oikeaan mittakaavaan paikallisen kysynnän mukaisesti, jotta ne ovat aitoja vetovoimatekijöitä ja tukevat hyvinvointia. Liikuntamahdollisuudet, kirjastot, kulttuuri ja terveyspalvelut ovat tutkimusten mukaan vetovoimatekijöinä entistä tärkeämpiä. Ihmisten valintaperusteet muuttuvat muun muassa verkkokaupan kasvaessa, jolloin monipuoliset palvelut kasvavat erikoistavarakaupan palveluita tärkeämmiksi asiointiperusteiksi. Tulevaisuudessa kauppa tarvitsee rinnalleen palveluita vetovoimatekijöikseen. Liikunnan ja kulttuurin ohella myös terveellistä ruokaa tarjoavat ravintolat ovat asukkaille tärkeitä. Ostoskeskukset ovat maailman laajuisesti suuressa murroksessa ja ne ovat kehittymässä puhtaan ostamisen paikoista yhteisöllisiksi toiminnan ja elämysten paikoiksi, jossa kaupan palvelut sekoittuvat monipuolisiin ja kokonaisvaltaisiin ihmisten arjen palveluihin.

Kivistön keskukseen sopisi erinomaisesti rakentaa julkisten ja kaupan palveluiden lisäksi liikunta- ja terveystuotteinen palvelukeskittymä. Sellainen tukee Kivistön alueen vetovoimaa vahvimmin.

Tämän hankkeen kantava ajatus on vastata muuttuvaan palvelukysyntään ja rakentaa Kivistöön monipuolinen kaupan, kulttuurin, terveyden ja liikunnan palvelukeskus. Ostoskeskusta ei voi kehittyvälle alueelle ajatella rakennettavan pelkkien supermarketien varaan, sillä asukkaat odottavat selvitystemme mukaan kehittyvälle alueelle monipuolisia palveluita, jotka on helppo saavuttaa. Julkisten palveluiden, harrastusmahdollisuuksien ja kaupallisen toiminnan yhdistäminen on asukkaiden liikkumisen ja ajankäytön kannalta edullista. Liikkumisen järjestelyt, pysäköinti ja asiointi on mahdollista niveltää keskenään kun konsepti suunnitellaan alusta alkaen tukemaan sitä. Tällaista kokonaisuutta ei Suomessa ole:

Kivistön Palvelukeskusta suunniteltaessa Vantaalla on erinomainen mahdollisuus näyttää mallia ainutlaatuisella ja houkuttelevalla kokonaisuudella asiakaspotentiaaliltaan Suomen huippuluokan paikassa.

Taustaa

Kivistön alueelle tarvitaan asukkaiden kannalta vahva vetovoimatekijä. Kivistön kaupunkikeskuksen kehittäminen edellyttää monipuolisten palveluiden tarjoamista alueen asukkaiden palvelutarpeisiin alkuperäisen aluekonseptin mukaisesti. Palveluiden on oltava helposti saavutettavissa julkisin liikennevälinein kohteen erinomaista sijaintia hyödyntäen. Keskuksen perusidean tulee niveltä alueen jo olemassaoleviin palveluihin, joista merkittävimpiä ovat alueen kaksi koulua: Aurinkokiven ja Keimolanmäen koulut. Näistä kummastakin Kivistön palvelukeskittymän alueelle on noin 1 km.

Vantaalla on yleisesti pulaa musiikin, tanssin, kulttuurin ja liikunnan harrastus- ja esiintymistiloista. Kulttuurin ja liikunnan yhdistäminen kaupallisiin toimintoihin lähellä alueen kouluja ja kehäradan aseman kupeessa mahdollistaa palveluiden korkean käyttöasteen ja kasvattaa alueen houkuttelevuutta erityisesti lapsiperheiden näkökulmasta.

Jääurheilu

Vantaan katettujen jääurheilupaikkojen tarjonta on suhteessa väkilukuun Suomen alhaisin: 50.000 asukasta yhtä katettua jäätä kohti. Vahvassa urheilukaupungissa, jossa on vuosikymmenien perinteet nimenomaan taitoluistelussa ja jääkiekossa lasten liikunnasta huippu-urheiluun heikentää oleellisesti Vantaan vetovoimaa harrastavien perheiden keskuudessa.

Väkiluvultaan kasvavassa aktiivisten taitoluistelu- ja jääkiekkoseurojen kaupungissa jääharjoittelupaikkojen puute pakottaa vantaalaisharrastajat hankkimaan kalliita jäävuoroja naapurikuntien alueelta. Samalla harrastusmatkat ovat pitkiä ja vaivalloisia ja vaativat aina yksityisautoa. Viimeiseksi rakennetun Myyrmäen harjoitushallin valmistuessa Vantaalla oli noin 152.000 asukasta. Nykyinen asukasluku on noin 234.000 (+ 54 % vrt. 1990). Pelkästään 2019 asukasluku kasvoi 5.609 asukkaalla. Tuoreen väestöennusteen mukaan vuonna 2027 Vantaan asukasluku on kasvanut jo 270.000 asukkaaseen (+ 78 % vrt. 1990). Runsaan asuntorakentamisen myötä väestön ennustetaan kasvavan määrällisesti eniten Kivistön, Myyrmäen ja Aviapoliksen suuralueilla. Nopeimmin kasvavia ikäryhmiä ovat 25–44-vuotiaat sekä 75 vuotta täyttäneet. (Vantaan kaupunki; Väestöennuste 2020).

Tikkurilan ja Myyrmäen jääurheilupaikat on rakennettu 70 -luvun puolivälin ja 90 -luvun

alun välisenä aikana. Käyttöaste halleissa on maksimitasolla läpi vuoden. Myyrmäen vuonna 1991 kakkoshallissa havaitut routaongelmat edellyttävät lähiaikoina hallin sulkemista pitkäksi aikaa pohjan sulattamista ja totaalista saneeraamista varten. Tilannetta hankaloittaa se, että jääharjoitteluolosuhteen ovat heikentyneet pääkaupunkiseudulla viime vuosina: huonoon kuntoon päässeitä 70-luvun jäähalleja on purettu Pirkkolasta, Laaksolahdesta ja Matinkylästä. Tilanne heikkenee entisestään lähivuosina, sillä Hernesaaren ja Konalan olosuhteiden on todettu olevan epäterveelliset. Näin ollen seurojen ei ole mahdollista hankkia naapurikunnista riittävästi jäätä.

Vaiheistus ja toiminnot

Hankkeen ensimmäinen vaihe sisältää kaikki kaupungin edellyttämät ehdot/palvelut, kaksi suurta päivittäistavarakauppaa sekä pienempiä liiketiloja ja ravintoloita yhteensä n. 21000kem².

Toisessa vaiheessa rakennetaan monipuolinen liikunta- ja kulttuurikeskus jossa on monipuolisia kulttuurin ja liikunnan harrastustiloja yhteensä n.16000kem²:

- musiikki;
- tanssi;
- lasten liikunta;

- luistelu, jääkiekko;
- kuntosali;
- crossfit;
- padel;
- kiipeily.

Lisäksi liikuntakeskus hyödyntää rakennuksen kattoalueita esim. kuntoiluun, juoksuun ja peleihin sekä luonnollisesti ravintoloiden terassikäyttöön. Palvelutarjonta tarkentuu suunnittelun edetessä.

Kolmannessa vaiheessa kaupalliset ja julkiset palvelut laajentuvat aseman varteen kytkeytyen ensimmäisen vaiheen kauppakeskukseen muodostaen näiden osien välille alueen sisäisen pääkadun. Pääkatu kokoaa varrelleen kaikki keskuksen palvelut ja toimii samalla aktiivisena reittinä asemalta Tikkurilantien suuntaan.

Neljännessä vaiheessa alueen palvelut voivat laajentua vielä viereiselle yksityiselle tontille. Tälle alueelle voisi kehittyä tarpeen mukaan joustavasti esim. liikunnan, viihteen, kulttuurin tai kaupan palveluita. Neljännen vaiheen aluetta voisi käyttää siihen asti maanpäälliseen pysäköintiin ja sen kehittämisen yhteydessä rakennettaisiin erillinen pysäköintitalo kattamaan alueella tarvittava pysäköintitarve.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri



Kuva: OMA / Almere Masterplan



Kuva: Archdaily / Keukenhof / Mecanoo architecten

Keskuksen kaupunkikuvallinen idea on luoda selkeisiin korttelilohkoihin jäsentyvää ja korkeussuunnassa porrastuvavaa monimuotoista kaupunkirakennetta jossa myös kattoalueet on otettu aktiiviseen käyttöön. Keskuksen julkisivut ovat aktiivisia ja sisäpuolen toiminnot tuodaan maksimaalisesti näkyviin ympäröiviin katutiloihin.

Kaupunkikeskuksen suuri mittakaava pilkotaan korttelilohkojen sisällä pienempiin tiloihin/tilasarjoihin luomaan yksilöllisiä ihmisen mittakaavaisia paikkoja. Rakennusten porrastumisilla luodaan katoille miellyttävää pienilmastoa ja mahdollistetaan luonnonvalon saaminen myös syvälle rakennusrunkoihin.

Arkkitehtuurin lähtökohtana on muuntojoustava ja aikaa kestävä kokonaisuus. Tavoitteena on luoda yhteisöllinen kaupunkikeskus, jossa asukkaat viihtyvät. Paikka, jonka tunnelma on välitön, avoin sekä turvallinen, joka aktivoi ja palvelee ihmisiä arjessa. Puurakenteet luovat sisätilaan rentoa ja miellyttävää tunnelmaa ja suurilla lasipinnoilla saadaan runsaasti valoa ja näkymiä.

Julkiset kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuripalvelut sijaitsevat keskeisellä paikalla josta on erinomaiset yhteydet juna-asemalle, bussitemaaliin sekä kaupallisiin palveluihin.

Ekologisuus ja kestävä kehitys

Hanke on suunniteltu rakennettavaksi puurakenteisena, jolloin hankkeen aiheuttamat CO₂ päästöt voidaan minimoida. Puurakenne on keskeinen osa hankkeen konseptia jolla keskus myös erottuu muista pääkaupunkiseudun ja koko Suomen keskuksista. Muuntojoustava puurakenteinen keskus näyttää esimerkkiä tulevaisuuden rakennetusta ympäristöstä.

Hanke suunnitellaan energiapositiivisena hankkeena, joka tuottaa enemmän kuin kuluttaa. Lämmityksen ja jäähdytyksen pääenergialähteenä toimii geoenergia. Markettien kylmälaitteiden sekä jääkanttien jäädytyksessä syntyvää lämpöä käytetään koko korttelin kiinteistöjen lämmitykseen. Lämpökaivoja voidaan hyödyntää myös jatkuvien energiavirtojen aluekohtaisessa varastoinnissa tai kiinteistöjen jäähdytyksessä. Aurinkosähköä käytetään kiinteistön valaistukseen sekä lämpöpumppujen pyörytykseen. Kattopintoja hyödynnetään aktiivisten toimintojen ja aurinkoenergian tuotannon lisäksi myös hulevesien hallintaan biodivertsiteetiltään monimuotoisilla viherrakenteilla.

Rakennusten materiaalivalinnat tehdään huomioiden kiertotalouden näkökulmat. Kirjastossa ja liikuntakeskuksessa voisi toimia jakamistaloutteen perustuvaa tavaroiden ja välineiden lainausta.

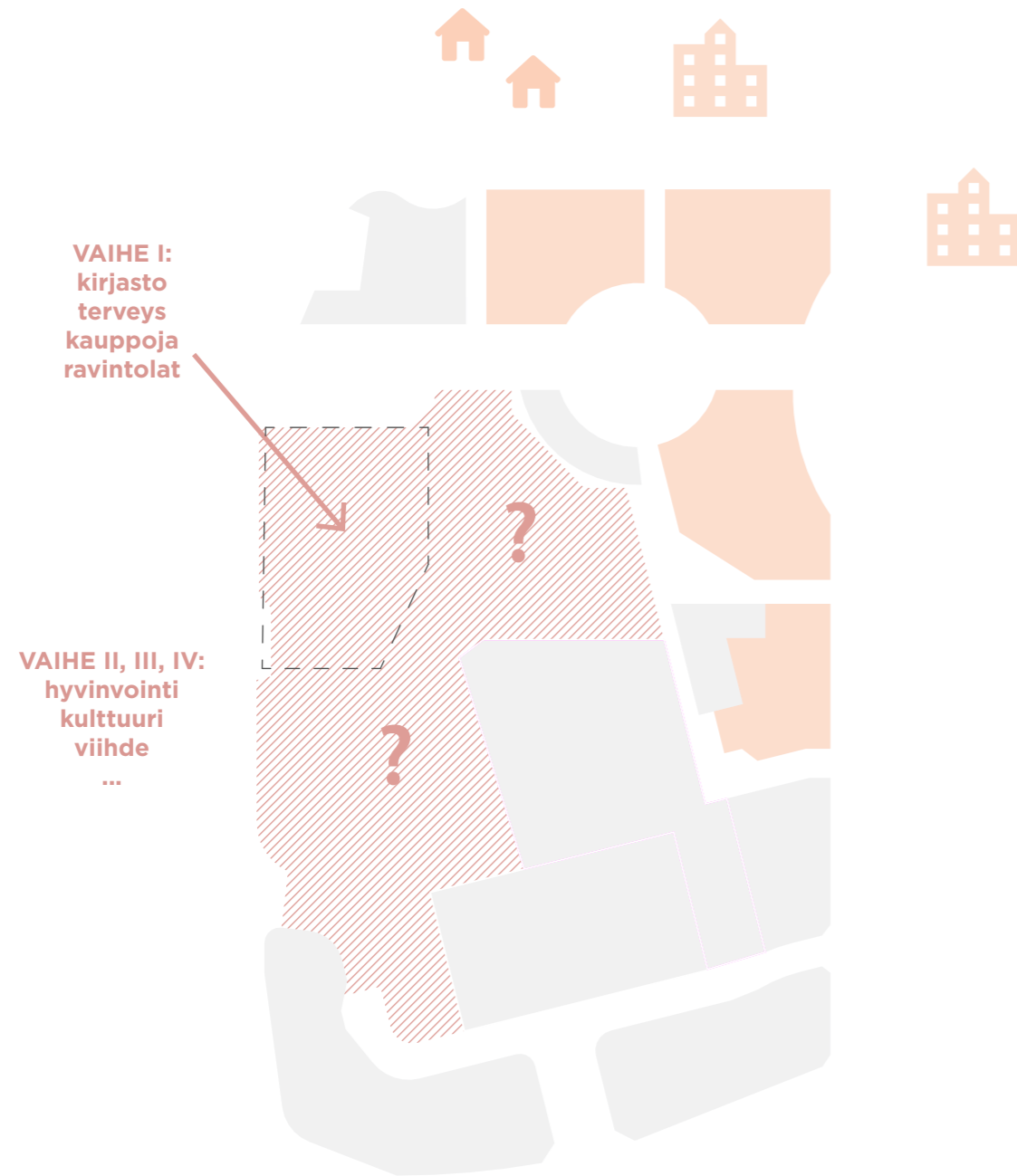
Liikenne

Suunnittelun lähtökohtana on luoda miellyttävää kävelykaupunkia ja alue on jäsennelty kevyenliikenteen päävirtojen mukaan. Sisäänkäynnit ovat helposti löydettäviä ja kutsuvia. Pääsisäänkäynniltä on suora yhteys juna- ja bussiasemalle.

Sekä maanalaiseen pysäköintiin ajo että huoltoliikenne on järjestetty Vantaankoskentieltä. Väliaikaisen maanpäällisen pysäköinnin ajo on järjestetty Keimolantien suunnasta. Ambulanssiliikenne terveysasemalle esitetään tutkittavaksi bussiterminaalin yhteyteen.

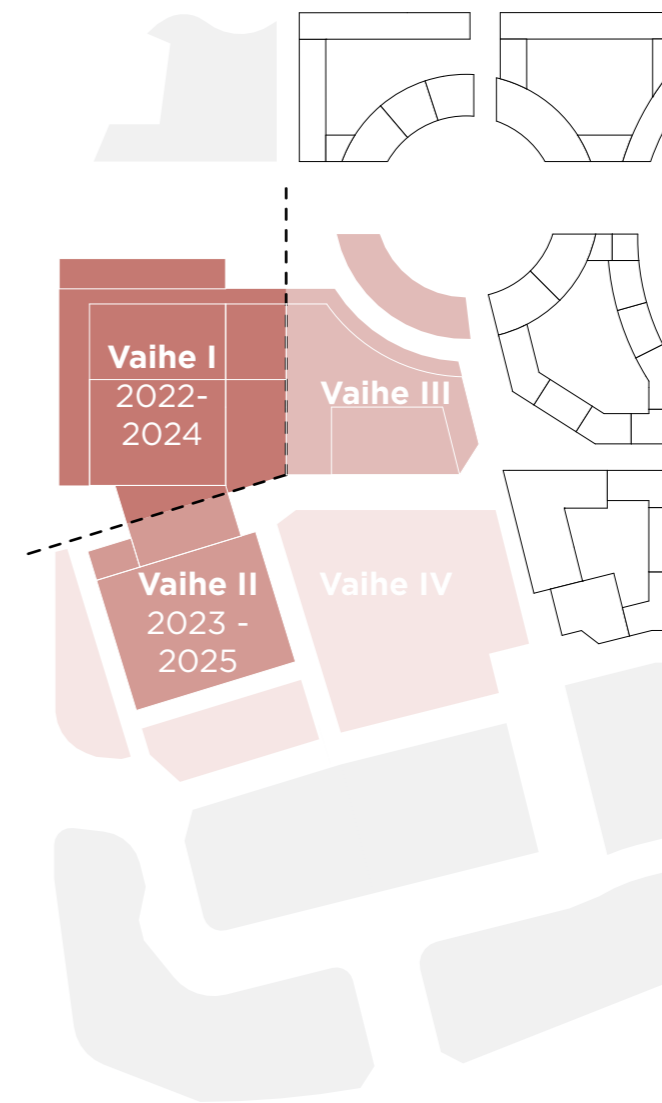
Rahoitus

Alustavia rahoitusneuvotteluita on käyty kiinteistösijoittajien kanssa ja kiinnostusta löytyy sekä liiketilalle ja urheilukeskukselle. Luonnollisesti on esitetty, että konsortion on päästävä markkinavuoropuheluun jotta asiaa voidaan sijoittajakumppanien toimesta tutkia konkreettisesti.



1. Nykytilanne

Uusi vauhdilla kehittynyt kaupunginosakeskus josta puuttuu palvelut. Peruspalveluiden (Vaihe I) lisäksi paikalla on selkeä potentiaali, tilaus ja tarve myös kattavammalle palvelutarjonnalle joka palvelisi myös laajemmin Vantaalaisia.



2. Rakentamisen vaiheistus

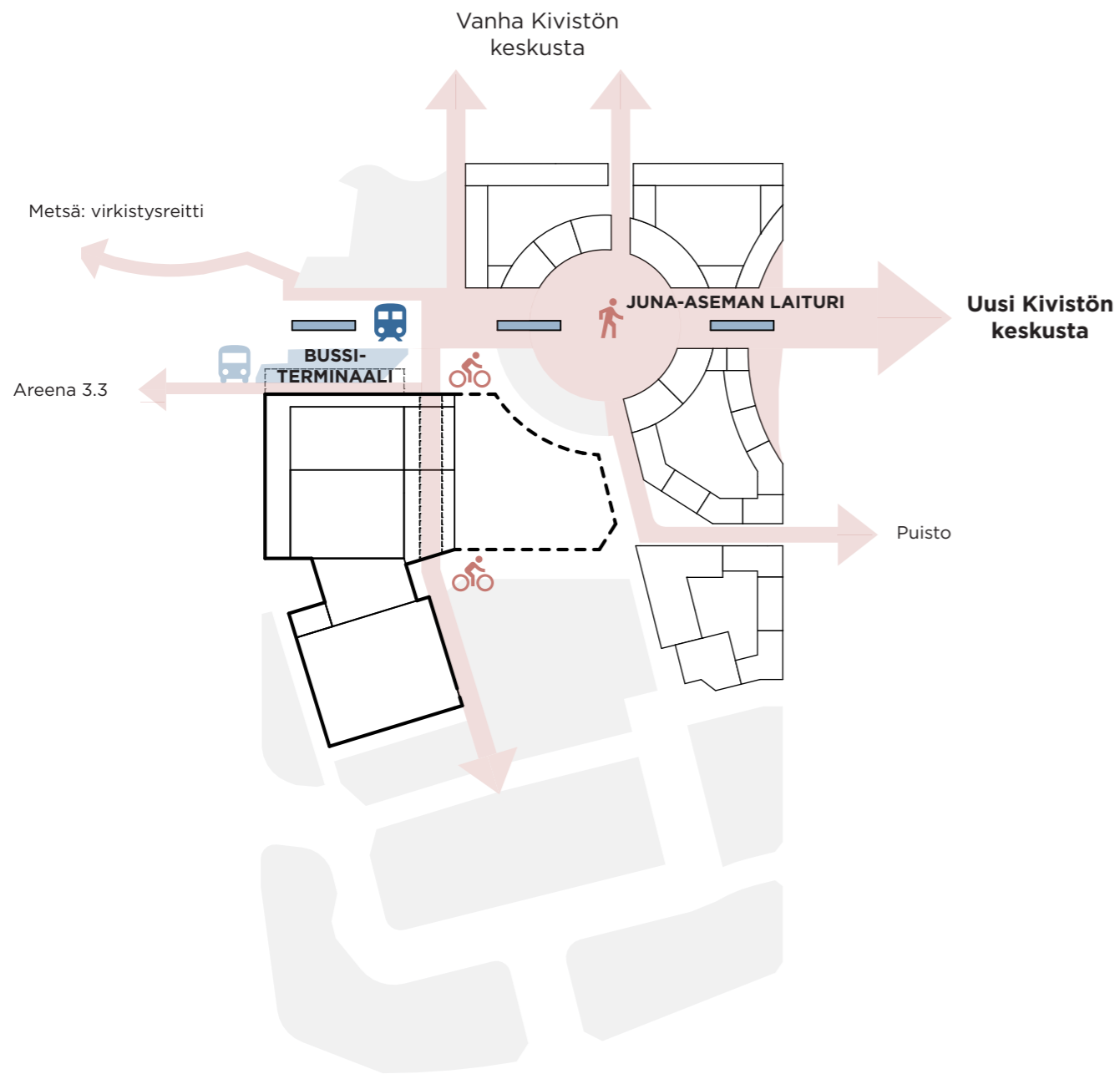
Vaihe I - Sisältää kaikki kaupungin edellyttämät ehdot ja palvelut sekä kaksi suurta päivittäistavarakauppaa, pienempiä liiketiloja ja ravintoloita yhteensä n. 21000kem².

Vaihe II - Sisältää monipuolisen kulttuuri- / liikuntakeskuksen yhteensä n.16000kem².

Vaihe III - Kaupalliset ja julkiset palvelut laajentuvat aseman varteen kytkeytyen ensimmäisen vaiheen palvelukeskukseen.

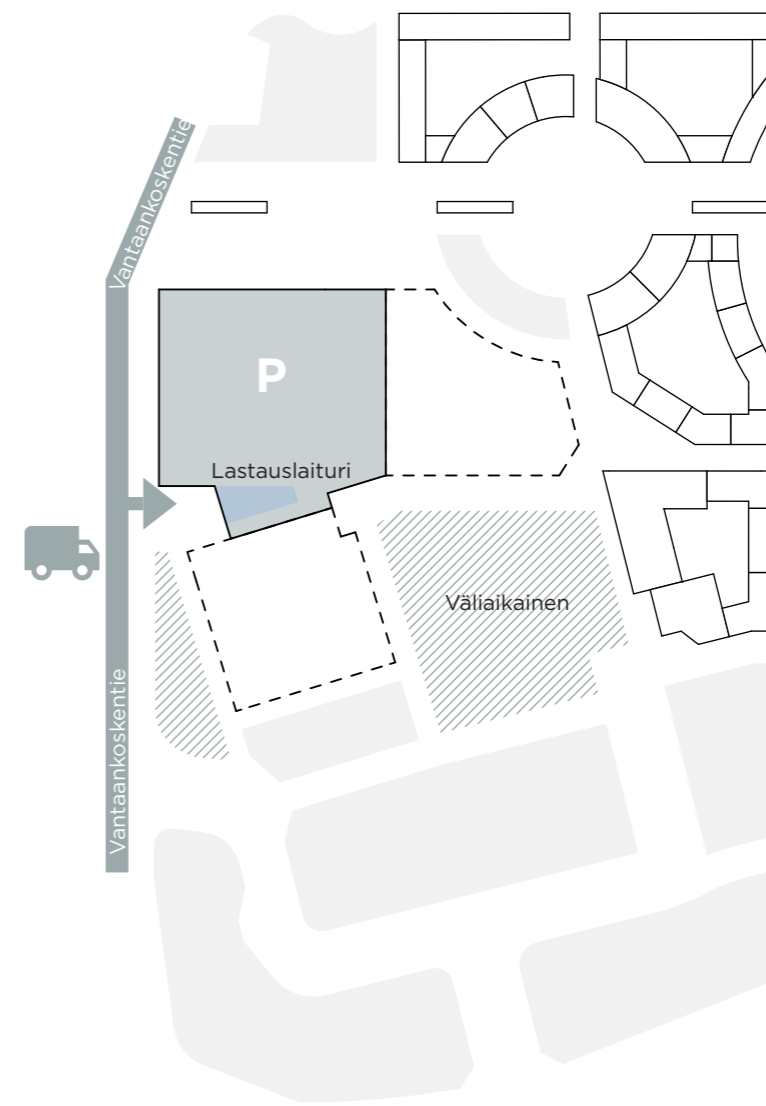
Vaihe IV - Alueen palvelut voivat laajentua viereiselle yksityiselle tontille. Tälle alueelle

voisi kehittyä tarpeen mukaan joustavasti esim. liikunnan, viihteen, kulttuurin tai kaupan palveluita. Neljännen vaiheen aluetta voisi käyttää siihen asti maanpäälliseen pysäköintiin ja sen kehittämisen yhteydessä rakennettaisiin erillinen pysäköintitalo kattamaan alueella tarvittava pysäköintitarve.



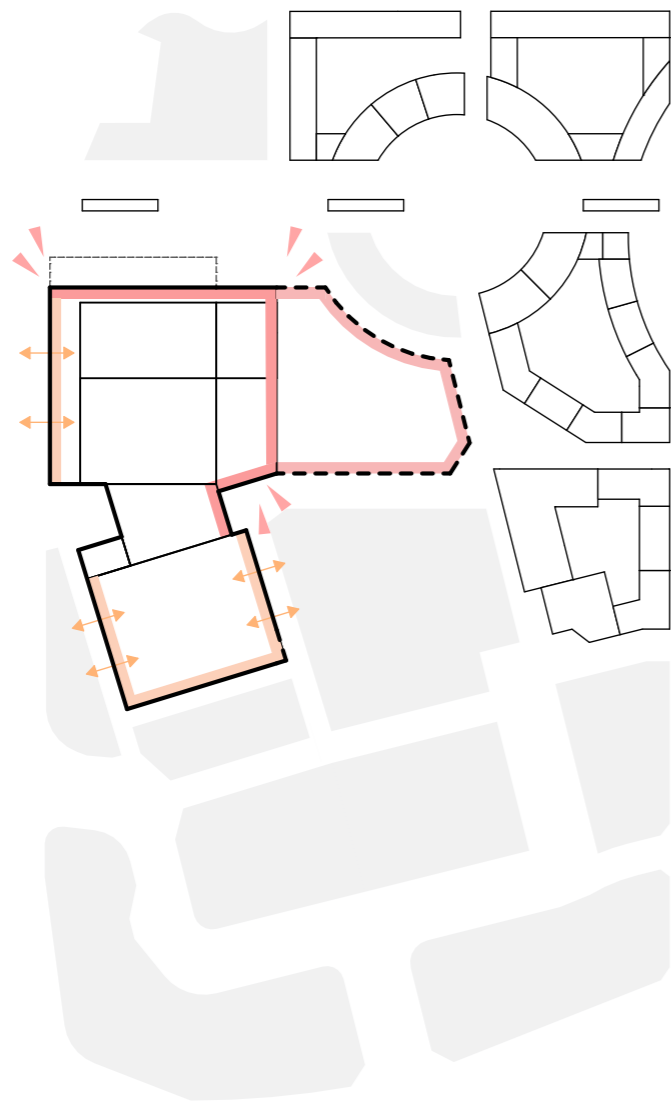
3. Julkisen- ja kevyen liikenteen yhteydet

Suunnittelun lähtökohtana on luoda miellyttävää kävelykaupunkia ja alue on jäsennetty kevyenliikenteen päävirtojen mukaan. Sisäänkäynnit ovat helposti löydettäviä ja kutsuvia. Pääsisäänkäynniltä on suora yhteys juna- ja bussiasemalle.



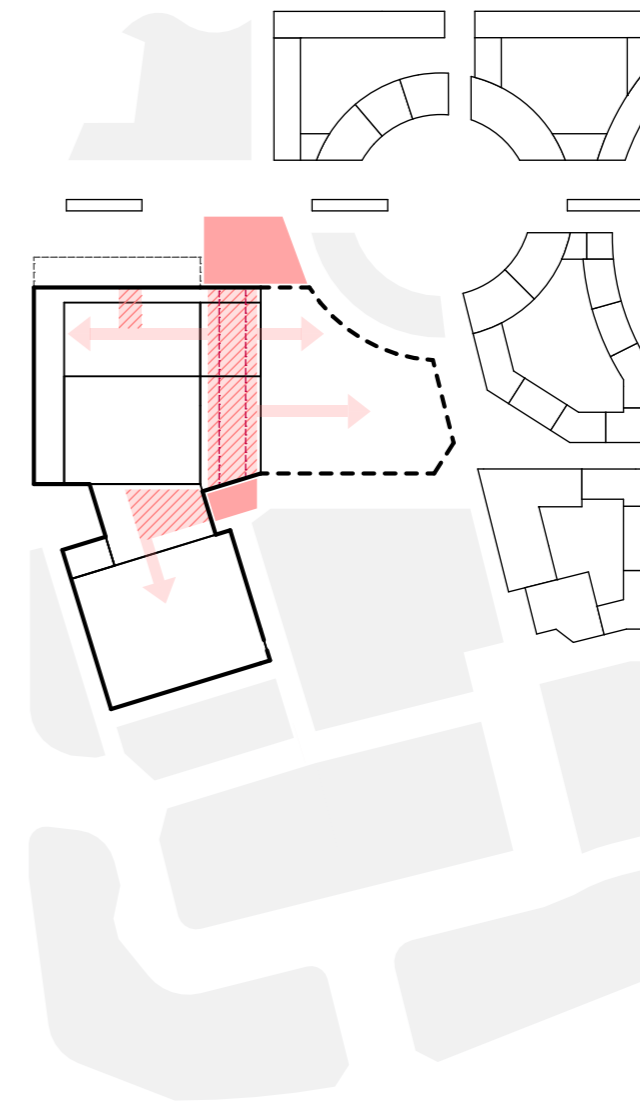
4. Pysäköinti ja huoltoliikenne

Sekä maanalaiseen pysäköintiin ajo että huoltoliikenne on järjestetty Vantaankoskentieltä. Väliaikaisen maanpäällisen pysäköinnin ajo on Keimolantien suunnasta.



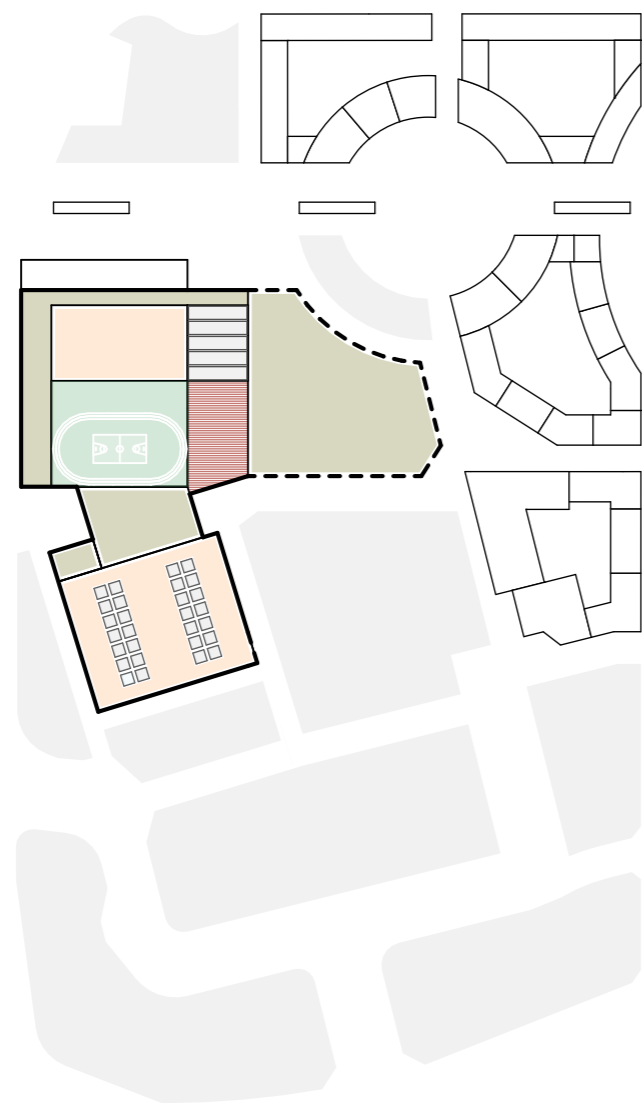
5. Aktiiviset ja läpinäkyvät julkisivut

Keskuksen julkisivut ovat aktiivisia ja sisäpuolen toiminnot tuodaan maksimaalisesti näkyviin ympäröiviin katutiloihin.



6. Pääaula ja yhteydet

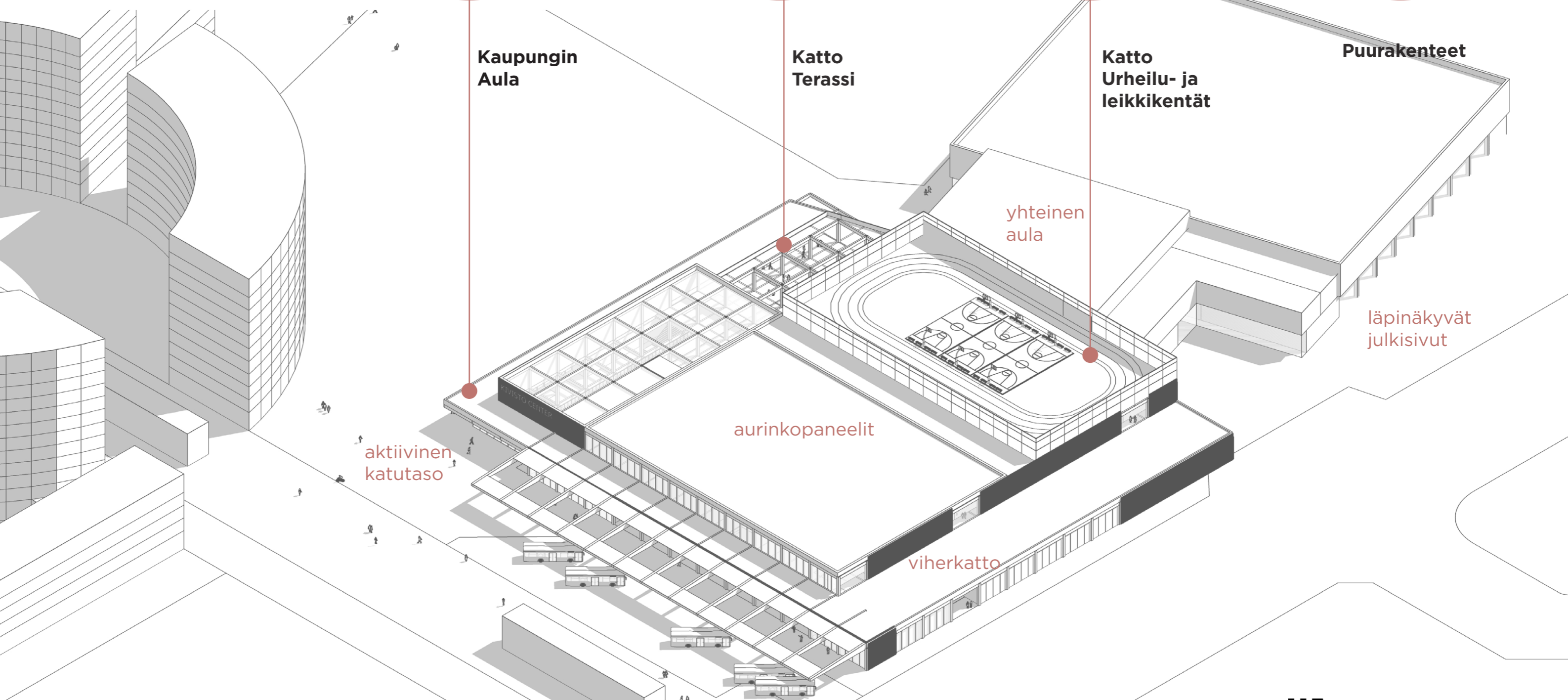
Pääaula muodostaa sisäkadun rakennuksen läpi yhdistäen sisäänkäyntien aukiotilat ja toimien aktiivisena reittinä asemalta Tikkurilantien suuntaan. Kaikista keskuksen toiminnoista on hyvä yhteys pääaulaan. Aula mahdollistaa myös keskuksen joustavan ja luontevan laajenemisen.

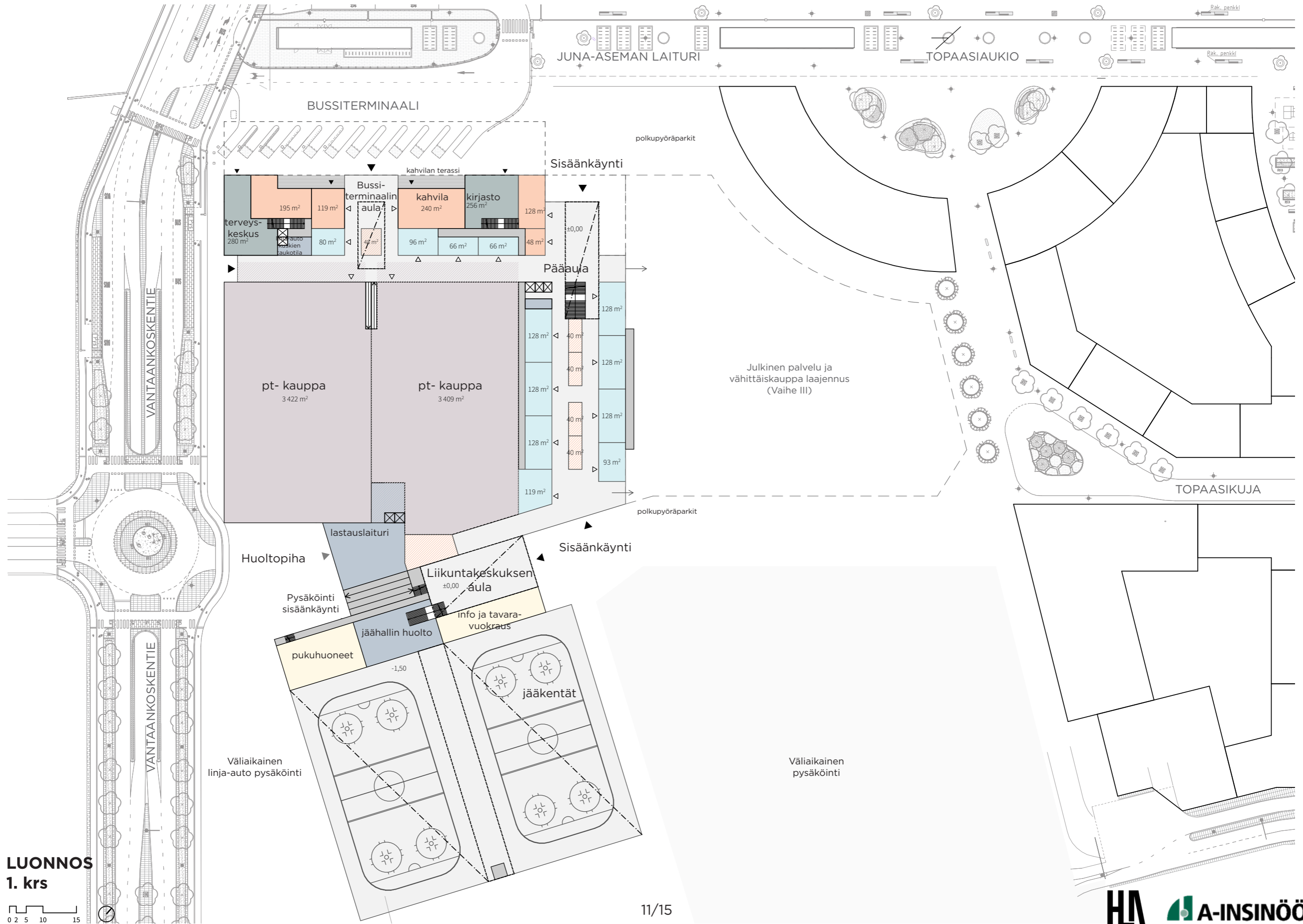


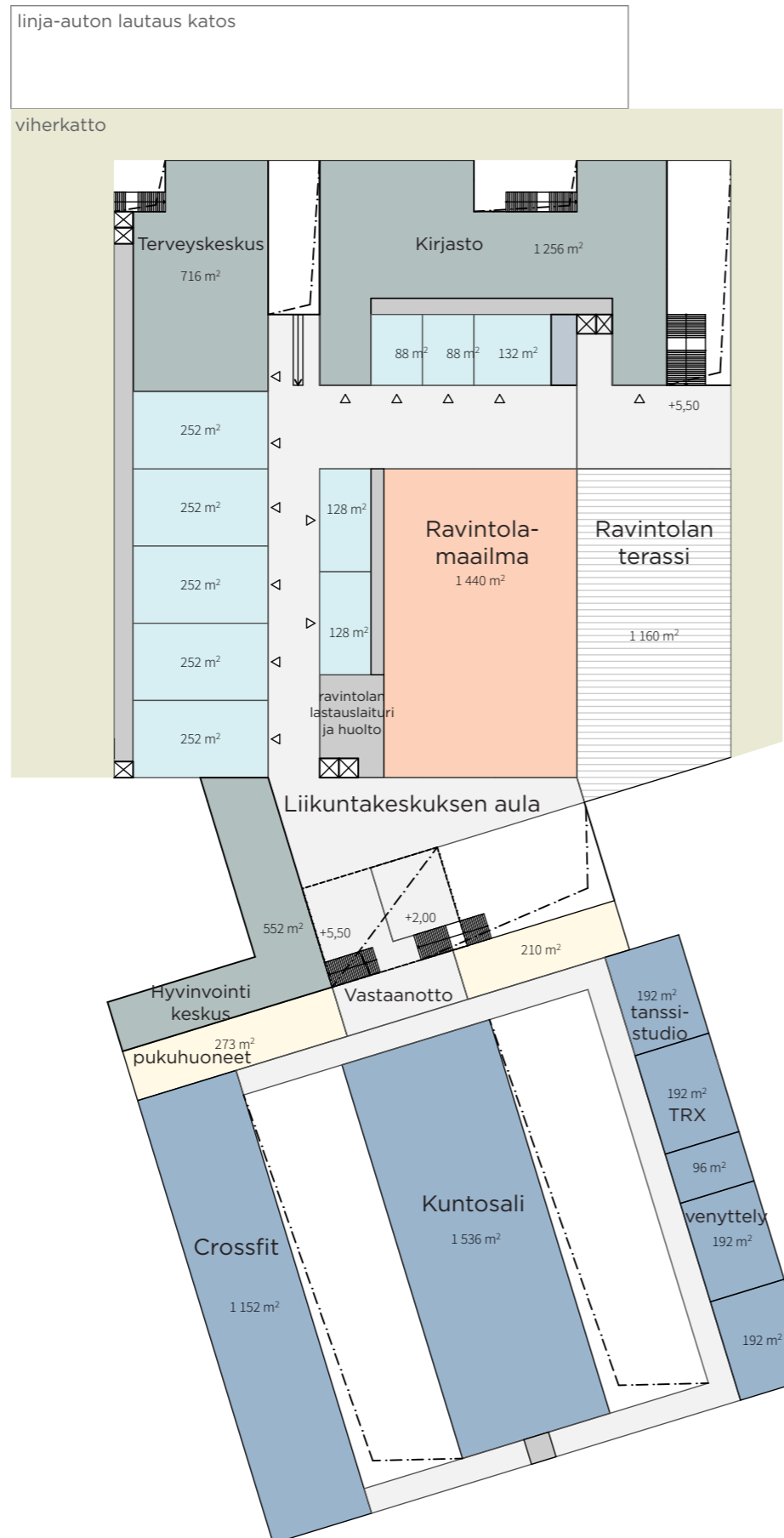
- Aurinkopaneelit
- Viherkatto
- Terassi
- Urheilu

7. Kattojen hyödyntäminen

Liikuntakeskus hyödyntää rakennuksen kattoalueita aurinkoenergian tuotantoon, monimuotoisten viherrakenteiden avulla hulevesien hallintaan sekä erilaisiin aktiviteetteihin kuten esim. kuntoiluun, juoksuun ja peleihin sekä tietenkin ravintoloiden terassikäyttöön. Rakennusten porrastumisilla luodaan katoille miellyttävää pienilmastoa ja mahdollistetaan luonnonvalon saaminen myös syväälle rakennusrunkoihin.



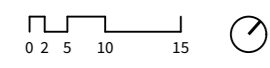




Supermarketti	6830 kem2
Kauppoja	3380 kem2
Kahvila ja ravintolat	2300 kem2
Kioski	210 kem2
Julkiset palvelut	3060 kem2
Lastauslaituri ja huolto	
Urheilu	9890 kem2
Pukuhuoneet	910 kem2

Yht.: 36700 kem2

LUONNOS
2. krs







VAIHE III

KESKUS

 **A-INSINÖÖRIT**

HLA

KOHONEN
PARTNERS